

STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 2 "Dorffeld I" in Delbrück-Mitte, 8. Änderung

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

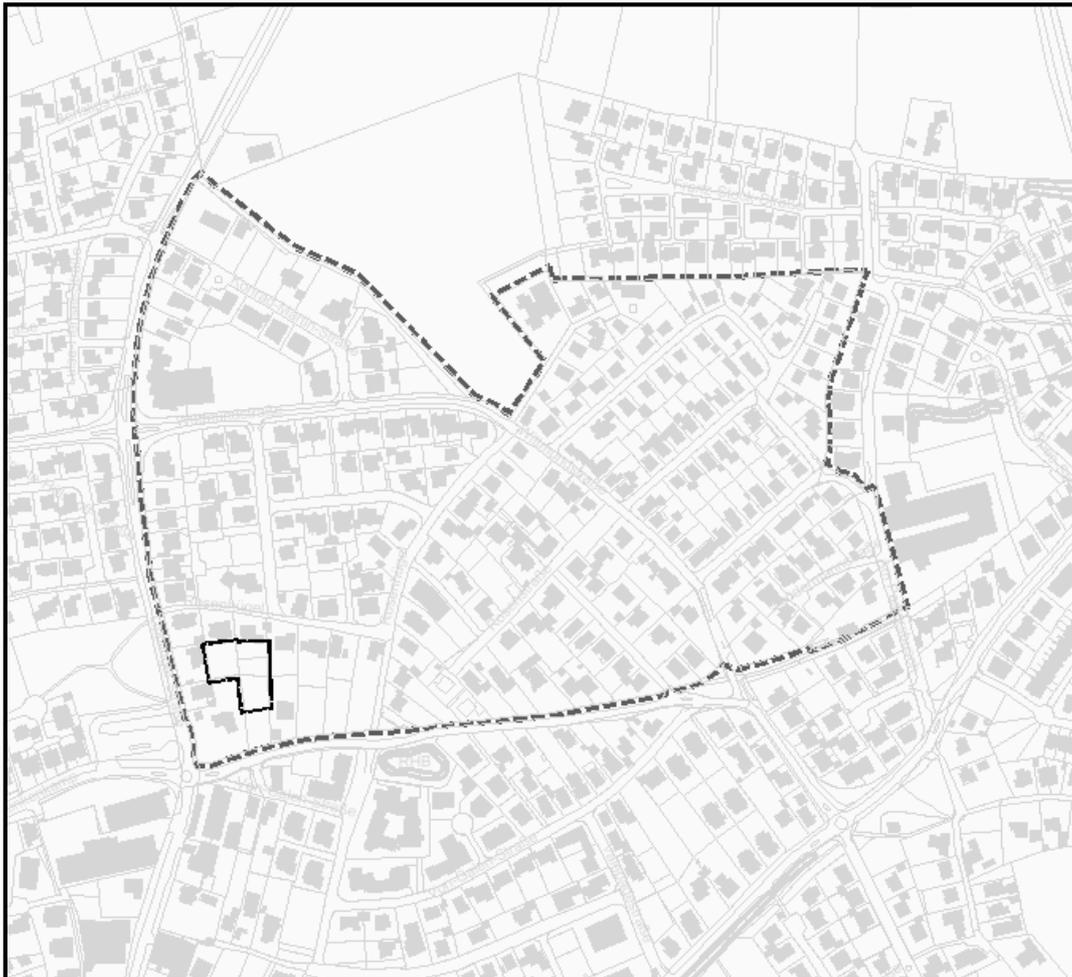
Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand:

Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke

sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung

gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB



Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	1
A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	2
B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	2
C) PLANUNGSVORGABEN	3
D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
E) ERSCHLIEßUNG	5
F) HINWEISE	5
G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Dorffeld I“ in Delbrück-Mitte zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.06.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB sind gegeben:

- Gegenstand der Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m²,
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB relevant.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,20 ha liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 11 und befindet sich, wie aus nachstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorffeld I“.



B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Zur Deckung der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in Delbrück-Mitte beabsichtigen die Eigentümer der Flurstücke 555 und 1245 bzw. 1445 und 1446 in der Flur 11, Gemarkung Delbrück, zur anteiligen Größe von insgesamt 1.959 m², durch die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Mit der Ausweisung wird die Zielsetzung verbunden, dass die Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung bestmöglich ausgenutzt werden können.

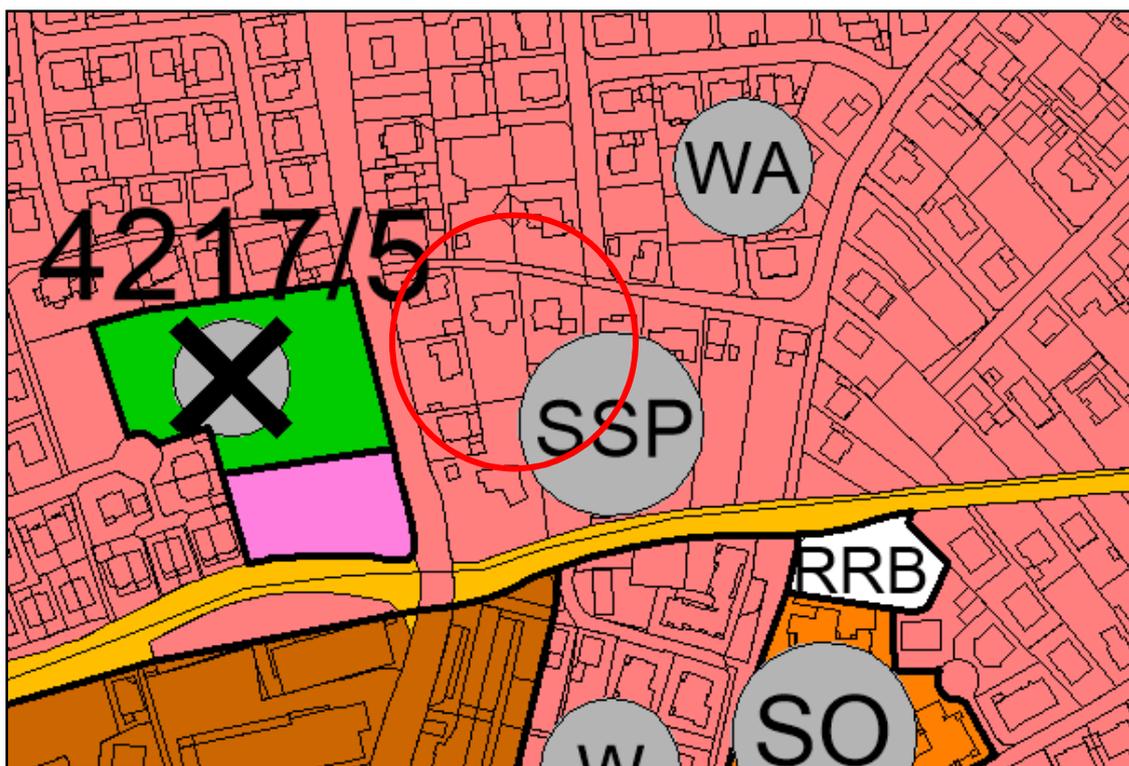
Der in Rede stehende Bereich ist im bisher geltenden Bebauungsplan als „nicht überbaubare Fläche“ ausgewiesen.

C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar. Auch im Entwurf des Regionalplan OWL wird dieser Bereich weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.



Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Der Bebauungsplan weicht somit nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.



Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) vor.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Für das **Maß der baulichen Nutzung** werden verschiedene Festsetzungen getroffen. Zur Übernahme der bereits im angrenzenden Gebiet vorhandenen Siedlungsstruktur gilt im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine offene, max. zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,8.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen ergänzt:

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, auf minimal 2,75 m und maximal 6,50 m festgesetzt. Eine Überschreitung auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) ist zulässig.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, auf min. 6,50 m und max. 11,50 m festgesetzt.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird für Pultdächer eine Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, auf min. 5,00 m und max. 7,00 m festgesetzt.

Die Errichtung eines Staffelgeschosses ist über die oben genannten Festsetzungen ausgeschlossen. Es entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung an dieser Stelle, in zweiter Reihe zur vorhandenen Bebauung, Gebäude mit einer dreigeschossigen Wirkung zu realisieren. Die geplante überbaubare Fläche soll sich städtebaulich, insbesondere unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung, einfügen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Bei **Nebenanlagen und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO) wird festgesetzt, dass bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen. Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe 3,00 m).

Die zulässige **Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) sieht maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte vor. Aufgrund der vorhandenen Gebäude und der geringen Grundstücksfläche, die überplant wird, sind Mehrfamilienhäuser an dieser Stelle nicht gewünscht. Die erforderlichen zusätzlichen Stellplätze würden zu einer noch größeren Versiegelung führen, was im überplanten Bereich nicht das städtebauliche Ziel ist. Für Mehrfamilienhäuser stehen im Stadtgebiet und im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans ausreichend Flächen zur Verfügung, sodass zwingend benötigte Wohnungen in ausreichender Zahl errichtet werden können.

Die Minimierung der Anzahl der Wohneinheiten, und das damit verbundene Ziel einer geringeren Versiegelung, wird durch die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ergänzt. Es ist pro

angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum aus der folgenden Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Maßnahme wird die Begrünung der Grundstücke unterstützt und der zunehmenden Bildung von Hitzeinseln in der Innenstadt entgegengewirkt. Die Liste der Bäume umfasst die folgenden Sorten:

Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Rotbuche, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Nachpflanzung dient der zwingenden Durchgrünung, sodass eine dauerhafte Anpflanzung sichergestellt ist, um die genannten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachgestaltung

Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer, Flach- und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe darf max. 0,70 m über Oberkante fertiger Straße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen. Bei Hanglage darf die Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden 0,20 m über dem vorhandenen anstehenden Gelände liegen.

Die genannten planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 8. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

E) ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die innerhalb des ursprünglichen Plangebietes, nördlich verlaufende Straße „Rosenhügel“. Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist sichergestellt. Im Rahmen der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke sind bei einer Grundstücksteilung entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu berücksichtigen bzw. zu vereinbaren. Eine verkehrliche Erschließung mit einer öffentlichen Straße ist für die Bebauung nicht erforderlich bzw. baulich nicht realisierbar. Auch die für eine Bebauung benötigten Neuanschlüsse bzw. Verlängerungen der vorhandenen Kanalleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung durch die Bauherren zu beantragen. Auf die hierfür einschlägigen Satzungen der Stadt Delbrück wird verwiesen.

F) HINWEISE

Für die Belange des Denkmalschutzes wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Delbrück als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609

Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Es wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, dass für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsbauerfordernisse handelt es sich hier um einen vom Gesetzgeber gewollten generellen Bonus für die Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches. Aufgrund der gesetzlichen Regelung entfällt die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt. Im Verlauf des Verfahrens wird eine Artenschutzrechtliche Beurteilung eingeholt, deren Ergebnisse in die weitere Planung aufgenommen werden.

Delbrück, im August 2023

Der Bürgermeister

gez. Peitz